



TAUX AU 08/10/2008

EURIBOR 3 MOIS : 5.390 %
EURIBOR 6 MOIS : 5.431 %
EURIBOR 12 MOIS : 5.470 %
VALEUR OAT 10 ANS : 4.430 %

Le taux d'intérêt à long terme (OAT 10 ans) des marchés financiers, utilisé comme référence pour les prêts immobiliers à taux fixe est en baisse. Il est descendu à 4.43% début octobre contre 4,86% au 3 juillet 2008. Cette tendance à la baisse ne s'est pas répercutée sur les barèmes reçus en octobre. Les établissements bancaires ont adopté une politique de maintien de leur niveau de marge en vue d'améliorer leur rentabilité financière.

Actualités



► BANQUES CENTRALES : baisse des taux directeurs

La Réserve Fédérale américaine, la Banque Centrale Européenne, la Banque d'Angleterre, la banque du Canada et la banque de Suède ont baissé conjointement leurs taux directeurs d'un demi-point. Aux Etats Unis, les Fed Funds passent ainsi de 2% à 1.5%. **En zone euro, les taux passent de 4.25% à 3.75%**. La Banque d'Angleterre baisse de son côté son taux directeur à 4,5%. Une baisse des taux est l'instrument principal à la disposition des banques centrales pour influencer sur l'activité économique en diminuant le coût du crédit.

► Les seuils de l'usure applicables au 1er octobre 2008

Basés sur les taux effectifs moyens pratiqués par les établissements de crédit au cours du 3e trimestre 2008, les seuils de l'usure applicables à compter du 1er octobre 2008 viennent d'être publiés : 7,36 % pour un prêt immobilier à taux fixe (taux effectif moyen : 5,52 %), 7,46 % pour un prêt immobilier à taux variable (taux effectif moyen : 5,60 %) et 7,53 % pour un prêt relais (taux effectif moyen : 5,65 %). Pour rappel, aux termes de l'article L313-3 du code de la consommation, est déclaré usuraire « tout prêt conventionnel consenti à un taux effectif global (TEG) qui excède au moment où il est consenti, de plus du tiers, le taux effectif moyen pratiqué au cours du trimestre précédent par les établissements de crédit pour des opérations de même nature comportant des risques analogues ». **Le taux usuraire est le taux maximal légal applicable par un établissement financier.**

► Hausse de l'indice de référence des loyers

L'Insee vient de publier le nouvel indice de référence des loyers (IRL). Pour le second trimestre 2008, l'IRL est de 116.07, soit une hausse de 2,38 % par rapport à l'indice du second trimestre 2007 (113,37). Publié chaque trimestre par l'INSEE, l'IRL est utilisé pour l'indexation des loyers des baux d'habitation vides et meublées. La revalorisation du loyer est annuelle et ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers.



LE DOSSIER DU MOIS : LA RENTE VIAGERE



La rente viagère est une somme versée périodiquement à une personne pendant toute sa vie (appelée crédientier), lui garantissant des revenus jusqu'à sa mort.

Le montant de la rente est calculé sur un contrat en fonction de la somme d'argent investie, des frais de souscription, mais aussi de l'âge actuel et de l'âge au moment où la rente sera versée.

Ce montant sera révisé chaque année, de plein droit, selon un barème fixé par loi de finances.

LES TYPES DE CONTRATS :

► Les contrats de rente :

Il s'agit d'une rente viagère immédiate ou différée (selon la date du premier versement), ouverte à tous les épargnants. Dans un contrat de rente différée, la rente n'est servie qu'après une période plus ou moins longue, appelée période de constitution. La rente différée peut se souscrire au moyen du versement d'un capital, ou au moyen du versement de primes périodiques pendant tout ou partie de la durée.

Un contrat de rente viagère immédiate prévoit qu'en échange d'une prime unique, appelée capital constitutif de la rente, l'assuré reçoit aussitôt et sa vie durant, une rente selon une périodicité choisie à l'entrée du contrat.

► Les contrats à sortie obligatoire en rente :

Il s'agit par exemple du contrat Madelin (déduction des revenus imposables de l'ensemble des cotisations versées à titre facultatif pour la retraite et la prévoyance) pour les travailleurs non salariés, de la Préfon, pour les fonctionnaires.

► Les contrats à sortie optionnelle en rente :

Il s'agit d'un contrat d'assurance vie, d'un PEP ou d'un PEA. La rente peut être constituée sur la tête d'une seule ou de deux personnes, sans distinction de sexe ni de lien de parenté. Elle pourra être stipulée réversible au bénéfice du conjoint ou de toute autre personne. Au décès, la rente sera payée au conjoint jusqu'à son décès, en totalité (réversion à 100%), ou en partie (réversion à 50%, 60% ou autre).

FISCALITE :

Toutes les rentes viagères sont soumises à l'impôt sur le revenu.

L'imposition se calcule sur une partie de son montant. Selon l'âge atteint par le crédientier lors de son premier versement, la rente bénéficie d'un abattement de 30 à 70%.

Abattements :

- **70% s'il a moins de 50 ans**
- **50% s'il a de 50 à 59 ans inclus**
- **40% s'il a de 60 à 69 ans inclus**
- **30% s'il a 70 ans ou plus.**

Il est à noter que certaines rentes sont exonérées d'impôt sur le revenu : rente versée suite à un accident du travail, rente versée au dénouement d'un PEA, rente constituée dans le cadre d'un PEP.

La rente viagère peut être universelle. Au décès, le capital initial de la rente sera reversé aux héritiers. Lorsqu'elles s'opèrent au profit du conjoint ou des héritiers en ligne directe (enfants et petits-enfants), les réversions de rentes viagères sont exonérées de droits de succession (Article 7931 du CGI).

Dans les autres cas, les réversions de rentes viagères sont taxées au titre des droits de succession.



Fiscalité

Définition du contrat d'assurance vie multisupport au sens du bouclier fiscal



Une instruction fiscale en date du 12 septembre 2008 commente la deuxième version du bouclier fiscal, instaurée par la loi TEPA du 21 août 2007. Ce texte était attendu par les professionnels qui devaient composer avec certaines imprécisions. Un débat existait notamment sur **la définition du contrat d'assurance vie multisupport, au sens du bouclier fiscal**. La question est importante dans la mesure où, en l'absence de rachat, les plus-values générées par un contrat en unités de compte ne constituent pas un revenu au sens du bouclier fiscal. Deux points devaient être éclaircis par cette instruction : le pourcentage d'unités de compte effectivement détenu dans le contrat multisupport et la nature de ces unités de compte.

L'instruction précise que **les garanties exprimées en unités de compte doivent représenter environ 20 % de l'épargne investie** et donne des exemples d'allocation d'actifs indiquant à partir de quel moment un contrat est réputé investi quasi exclusivement sur le fonds euro. **Pour en savoir plus : BOI 13A-1-08.**

Immobilier

Prêt à taux zéro écologique



Le gouvernement va créer **un nouveau prêt à taux zéro**, en 2009, attribué sans condition de ressources et plafonné à 30 000 euro. **Il sera proposé aux personnes qui effectuent des travaux améliorant les performances énergétiques de leur logement.**

Cette mesure ne sera pas cumulable avec le crédit d'impôt accordé actuellement par l'Etat pour l'achat de nouveaux équipements économes en énergie. En revanche, il sera ouvert aux détenteurs du PTZ d'accession à la propriété. Cette mesure fait partie du dispositif fiscal du Grenelle de l'environnement, dont la première partie du projet de loi sera discutée à partir du 7 octobre à l'Assemblée nationale. Un décret fixera ultérieurement les normes à respecter.